

En el mapa superior, la zona señalada con un 1 es el lugar de objeto de concurso; el 2 muestra la torre de oficinas demolida y reemplazada por otro inmueble. Sobre estas líneas, plano de la manzana renovada.

Texto: OLIVER DE MOT
Arquitecto asociado
al estudio Atlante.
Coordinador del proyecto

PROYECTO AG-RUE DE LAEKEN

Reconstrucción de una calle histórica en el centro de Bruselas por jóvenes arquitectos

Formada en el siglo XI, la rue de Laeken se encuentra en el corazón de Bruselas. Al mismo tiempo que la ciudad, sufrió todos los avatares urbanísticos correspondientes al paso de los siglos, desde el Grand Béguinage al Gran Hospital. En 1835, debido al impulso de modernización, cayó en un proceso degradador que ahora se pretende reparar a través del Proyecto AG, llevado a cabo por jóvenes arquitectos europeos.

La rue de Laeken, situada sobre una antigua vía que unía el corazón de la ciudad con Laeken, Malines y Amberes, se remonta al siglo XI, durante las primeras ampliaciones de Bruselas. Sobre la salida del primer centro urbano, en un principio presentaba grandes terrenos libres que poco a poco habrían de ser ocupados por las instituciones religiosas y civiles. En 1250 se instaló el Grand Béguinage, la propiedad eclesiástica más grande de la ciudad.

La extensión de las instalaciones portuarias en torno al Grand Béguinage dio un nuevo impulso a la urbanización de la rue de Laeken y a sus inmediaciones. Paralelamente, la creación de la rue du Pont Neuf en 1617, de la rue aux Fleurs en 1635 y de la des Tonnelliers en 1642, que en el siglo XIX cambiaría su nombre por el de rue du Cirque, renovó

totalmente sus alrededores. Casas burguesas, albergues, hoteles particulares, así como un primer teatro de ópera fundado por Petrucci, fueron reemplazando poco a poco a los prados y jardines circundantes de lo que era y sigue siendo una importante vía de acceso al centro de la ciudad.

A continuación, la presencia del Grand Béguinage, que extendía sus cerca de 300 m. de muro de cierre parcialmente bordeado de un foso flanqueado de árboles, entorpeció considerablemente el desarrollo de un lado de la calle. Habría que esperar a fines del siglo XVIII, cuando se produjo la venta y posterior parcelación de los bienes eclesiásticos y la realineación progresiva de las fachadas, para que la calle alcanzase su fisonomía definitiva y se convirtiese en el centro de una red especialmente

AG-RUE DE LAEKEN

Rue de Laeken, one of Brussels' historical arteries, is located just beyond the first old city and was first built back in the 11th century. Over the centuries, she has undergone decay

which, particularly in the 19th and 20th centuries, has darkened its reputation. In 1989, AG 1824, a real estate investor, together with the Fondation pour l'Architecture, a cultural association, decided to rebuild the area

based on a traditional pattern with divisions into small lots. Young European architects were offered the opportunity to carry out the project. The street originally had a significant amount of empty lots along it, but in

1250, the Grand Béguinage, the city's largest church owned property, was established there. The prairies and gardens gradually gave way to bourgeois homes, inns, private palaces and the city's first opera house, founded



Vista de los solares 1, 2, 3 de la rue de Laeken.

INTRODUCCION

La rue de Laeken, arteria antigua cuyo origen se remonta a la Edad Media, conoció su máximo esplendor a comienzos del s. XIX, durante el período neoclásico, del cual el hotel Dewez /1770 (rue de Laeken nº 73) es el vestigio más hermoso. En la actualidad recupera su impulso y su vitalidad gracias a una vasta y original operación privada.

La manzana situada entre la rue de Laeken y la rue aux Fleurs había sido demolida en gran parte en el marco de los proyectos vinculados a la extensión del Distrito Norte. En 1988, el propietario de estos terrenos decidió demoler la "torre azul" (construida en 1964) y reconstruir la manzana. El programa se compone de tres partes: rue aux Fleurs y rue du Pont Neuf, los inmuebles de oficinas de 4 plantas (18.000 m²); en el centro de la manzana, un gran jardín cubriendo el aparcamiento subterráneo; rue de Laeken, un conjunto que comprende 42 viviendas, 1 oficina, 13 comercios y aparcamientos subterráneos.

Para no caer en un proyecto monolítico que se extendiese a lo largo de 150 m., el lugar fue dividido en 7 solares tomando como base la parcelación del origen. A continuación de un concurso de ámbito europeo, cada solar fue atribuido a uno de los 7 arquitectos premiados. Debido a su valor arquitectónico, el nº 79 y el nº 117/119 fueron restaurados o reconstruidos sin modificaciones. El lenguaje urbanístico y arquitectónico de este conjunto de viviendas enlaza evidentemente con el carácter tradicional del distrito. Prueba del éxito de esta experiencia original es que las nuevas construcciones, apenas terminadas, parecen haber pertenecido siempre a la calle.

"La reconstrucción de la rue de Laeken representa un esfuerzo europeo, que reanima un estilo europeo, un enfoque del medioambiente urbano, e inspirará, confío, la nueva Europa que es la nuestra."

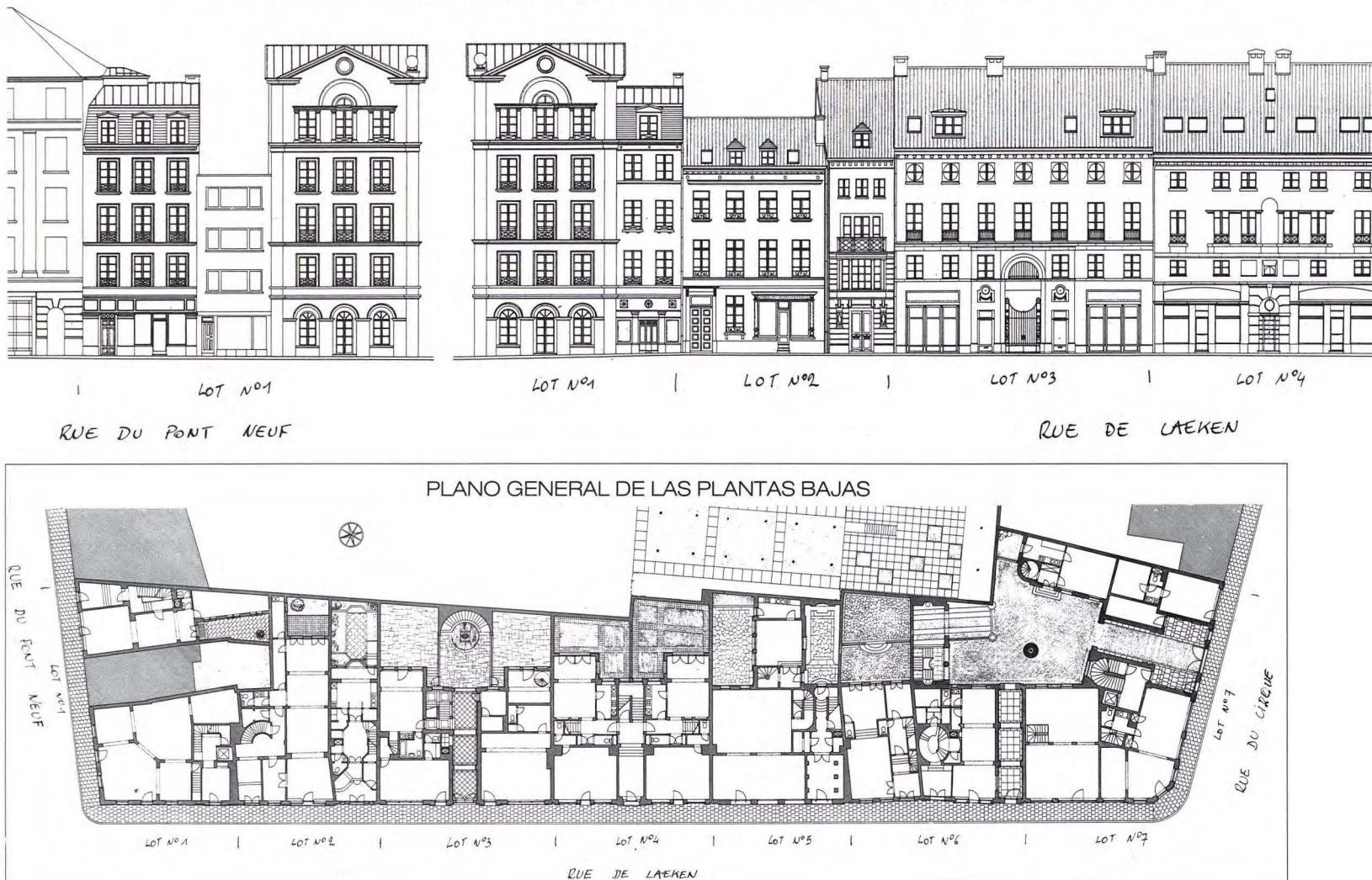
**Su Alteza Real, el Príncipe de Gales,
en LLAMADA A LOS JOVENES ARQUITECTOS
EUROPEOS - AAM ed. 1990**



Sobre esta línea, diferentes fases de la demolición de la torre de oficinas, entre marzo y julio de 1993.

PROYECTO AG-RUE DE LAEKEN

ALZADA GENERAL DE LAS CASAS SOBRE LA RUE DE LAEKEN, RUE DU PONT NEUF Y RUE DU CIRQUE



densa de referencias monumentales, sin duda una de las arterias neoclásicas más elegantes de la ciudad.

En el año 1824 comenzó la edificación del Gran Hospicio a cargo del arquitecto H. Partoes, y a su alrededor se estructuró el conjunto del nuevo distrito de Béguinage. El terreno que flanqueaba la rue de Laeken se dividió en 40 parcelas y la mayor parte de las solicitudes de construcción en las mismas se presentaron entre 1824 y 1826. Lo esencial de la reconstrucción de la calle se terminaría hacia 1850, mientras que el neoclasicismo iba dejando lugar rápidamente al nuevo estilo historicista o pictórico.

La unidad arquitectónica de las nuevas construcciones se debe, sobre todo, a una legislación especialmente precisa dictada a comienzos del siglo XIX. La obligación de enlucir las fachadas y de utilizar pizarras, la prohibición

de todo tipo de salientes, el fomento de la destrucción de los frontispicios permitieron imponer poco a poco el sueño higienista de una ciudad en blanco y negro, lisa e inmaculada. Las mayoría de las veces la individualización de la fachada se consigue con motivos de extrema moderación: paredes lisas o de sillería, proporciones de los vanos de las puertas y ventanas, áticos con ventanas rectangulares, cuadradas, en media luna, abovedadas, ovales...

El deterioro

Hacia 1835 los nuevos barrios de extramuros, las grandes obras que distorsionaron el corazón de Bruselas en los siglos XIX y XX, contribuyeron a la lenta degradación de la rue de Laeken.

El estado de abandono en que estuvo sumergido durante estos últimos años y las numerosas transformaciones que ha sufrido hicieron olvi-

dar la importancia histórica y la gran calidad arquitectónica que presentaba este conjunto urbano.

Sería determinante en 1868 la puesta en marcha de un gran proyecto de modernización radical del centro histórico de la villa, el de canalización del Senne, y la creación de un gran bulevar de inspiración haussmanniana que durante 20 años monopolizó completamente el debate urbanístico.

La evolución ulterior de la rue de Laeken se vería a partir de entonces estrechamente condicionada por la suerte compleja y contradictoria de los bulevares de las inmediaciones. Estos se convirtieron en un centro comercial muy animado donde las grandes tiendas, las galerías cubiertas, los hoteles, los teatros, los cines, los restaurantes se extenderían hasta la Estación del Norte. Sobre la place De Brouckère, la instalación de varias

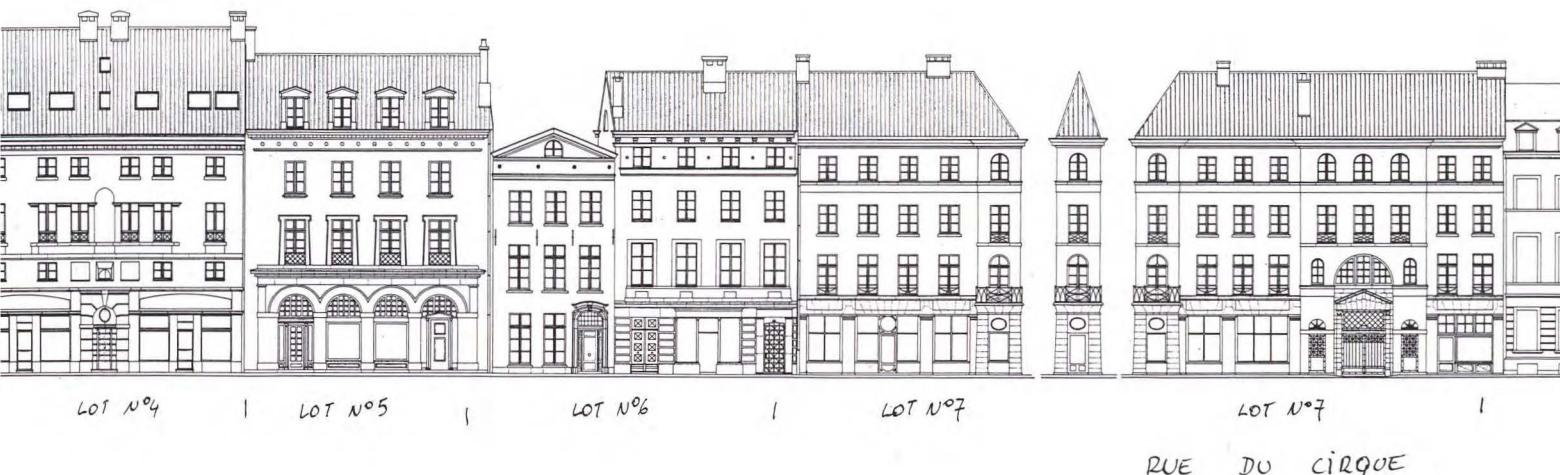
by Petrucci. In the 18th century, with the sale and subsequent divvying up of the church's assets into lots as well as the gradual realigning of the facades, the street attained its definitive features and became the hub in a particularly dense

network of monumental references and one of the city's most elegant neoclassical arteries. In 1824, construction was begun on the Gran Hospice, around which the new district of Béguinage was structured. The neoclassical began to

give way to the historicism or pictorialism. The Rue de Laeken's degradation began in 1835. The modernization process begun as of 1868 was a determining factor for the city's historical center and

focused on channeling the river and setting out a large Haussmann inspired boulevard. The area became commercial and Rue de Laeken grew dependent on the activities in its surrounding areas. When insurance companies established

PLANTA GENERAL DE LA ZONA DE INTERVENCION



empresas de seguros destruyó lo que aún quedaba de las numerosas mansiones de la rue de Laeken.

El golpe final lo dio, a fines de la década de 1960, el proyecto "Manhattan", que preveía la construcción de un gran distrito de negocios sobre 50 hectáreas frente a la Estación del Norte.

Este proyecto megalómano, finalmente descartado, dejó numerosas demoliciones, edificios en ruinas y algunos grandes bloques de oficinas sobre la rue de Laeken, entre ellos el complejo de AG 1824 situado en la manzana objeto del concurso.

A pesar de todas estas transformaciones del centro de la villa, la rue de Laeken presenta todavía, con el barrio del antiguo Béguinage que constituye su complemento natural –a pesar de todas sus mutilaciones–, el conjunto más importante de casas burguesas neoclásicas de la villa.

El concurso

El proyecto de reconstrucción de una parte de la rue de Laeken se remonta a comienzos de 1989 y es el fruto de una asociación excepcional: la iniciativa fue firmada conjuntamente por un importante inversor inmobiliario –AG 1824, compañía belga de seguros generales, miembro del grupo Fortis– y una asociación cultural –la Fondation pour l'Architecture–. Juntas decidieron poner en marcha una vasta consulta europea, reservada a los jóvenes arquitectos. Esta operación perseguía un doble objetivo:

offices in De Brouckère square, what was left of the Laeken mansions were destroyed. The final blow came as recently as the 20th century, in the 1960s, with the Manhattan project that planned for building a large commercial

district on 50 hectares opposite the Gare de Nord train station. Although the project was finally rejected, it did leave behind several demolitions, buildings in ruins and other large buildings on this street. Yet despite these

- Demostrar la validez –estética, funcional y económica– del modelo parcelario tradicional para la construcción de viviendas de calidad en el centro urbano.

- Descubrir y dar una oportunidad a los jóvenes arquitectos de la Comunidad Europea que decidieron orientar su labor hacia la renovación de los centros históricos.

Para respetar el espíritu de esta calle y evitar un proyecto monolítico de 150 m. de fachada, los pliegos de condiciones del concurso habían previsto dividir el lugar en siete solares, basados en la parcelación original, que permitiesen la reconstrucción de una decena de casas intermedias.

Todos los jóvenes arquitectos interesados en este programa quedaban invitados a hacer llegar antes de mediados de junio de 1989 un dossier ilustrado donde se describiese su formación y su experiencia en materia de renovación urbana.

Un grupo de trabajo en el que participaban la Fundación para la Arquitectura, el Maestro de Obras, la Villa de Bruselas y los poderes públicos interesados en esta operación de reacondicionamiento, designó un mes más tarde a 24 jóvenes arquitectos para presentar un proyecto.

Los 24 candidatos seleccionados debían presentar, cinco meses más tarde, un proyecto sobre dos terrenos determinados del lugar a reconstruir. Estos arquitectos también tenían libertad para sugerir todas las pro-

puestas que considerasen oportunas y necesarias para una buena gestión de toda la zona en su conjunto.

Los ganadores

A fines de 1989 se reunió un jurado internacional para designar a los 12 premiados cuyos proyectos serían expuestos y publicados en su totalidad. Los siete primeros de ellos quedaron

sujetados a las obras de reconstrucción; se trata de Gabriele Tagliaventi, arquitecto italiano que trabaja en Bolonia; de los belgas Marc Heene y Michel Leloup, reunidos en el atelier 55 de

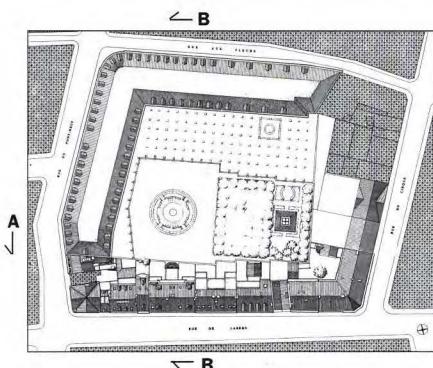
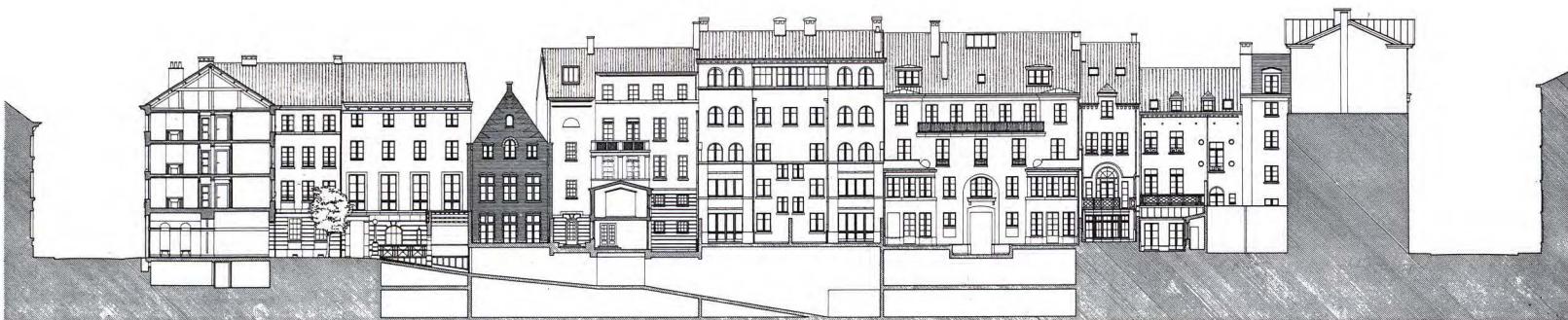
A pesar de todo, la rue de Laeken ofrece el conjunto de casas burguesas de tipo neoclásico más importante de la ciudad.

BXL; de Sylvie Assasin, Nathalie Prat, Barthélémy Dumons y Philippe Gisclard de Toulouse, Francia; de Valérie Nègre y Jean-Philippe Garric, que ejercen fundamentalmente en París tras haber sido becarios de la Casa de Velázquez en Madrid; de Javier Cenicacelaya e Iñigo Salona, ambos instalados en Bilbao; de los arquitectos londinenses Liam O'Connor y John Robins; de Marie-Laure Petit y Joseph Altuna, que ejercen en Poitiers, Francia. Entre estos siete premiados se distribuyó el estudio

transformations, Rue de Laeken is still the most significant set of neo-classical bourgeois homes that the city has. The young architects had to comply with an ambitious requirement. A traditional street in a historical district dominated

by neoclassical language had to be rebuilt while meeting technical, cultural, functional and economic conditions for the new houses. The specifications required that the land be divided into seven parcels in order to avoid a

SECCION A-A'



de los distintos inmuebles, repartidos sobre el conjunto del lugar, como queda indicado en el cuadro anexo.

La coordinación y la puesta en marcha del conjunto de la operación se confiaron al estudio de arquitectura Atlante (Olivier De Mot y Jean-François Lehembre), de Bruselas, mencionado para el Premio Europeo para la Reconstrucción de la Villa en 1987. Este, asociado desde el principio de la operación, constituyó el vínculo entre los premiados del concurso, el Maestro de Obras, las autoridades públicas y la empresa de construcción.

LOS SIETE GANADORES

Solar nº 1 (123-125 rue de Laeken y 3-3a rue du Pont Neuf): *Gabriele Tagliaventi*

Solar nº 2 (117 y 119-21 rue de Laeken): *Marc Heene y Michel Leloup*

Solar nº 3 (107-115 rue de Laeken): *Silvie Assassin, Nathalie Prat, Barthélémy Dumons y Philippe Gisclard*

Solar nº 4 (101 a 105 rue de Laeken): *Valérie Nègre y Jean-Philippe Garric*

Solar nº 5 (97-99 rue de Laeken): *Javier Cenicacelaya e Iñigo Salona*

Solar nº 6 (93-93a y 95 rue de Laeken): *Liam O'Connor y John Robins*

Solar nº 7 (27-29 rue du Cirque y 89-91 rue de Laeken): *Marie-Laure Petit y Joseph Altuna*

¿Por qué un organigrama tan complejo para un proyecto de esta magnitud? ¿Por qué un procedimiento aparentemente tan engoroso? La operación plantea una pregunta sin precedentes: ¿cómo reconstruir un trozo de calle tradicional, de un distrito histórico dominado por el lenguaje neoclásico del siglo XIX, y responder al mismo tiempo a las exigencias técnicas, culturales, funcionales y económicas de las nuevas viviendas?

El interés del programa

La hipótesis de partida fue la de construir una serie de pequeños edificios yuxtapuestos para reducir globalmente la escala de la operación a la mitad del potencial autorizado. En total, 6.300 m² en lugar de los 12.000 m² permitidos por la normativa legal.

Esta reducción de escala, que de primera intención parece incompatible con la rentabilización necesaria de la obra, sin embargo redonda positivamente sobre el proyecto. El tamaño de los inmuebles se adapta perfectamente a las técnicas tradicionales de construcción que podrían revelarse competitivas en el plan cualitativo y en el nivel de los costes: a la maestría técnica de las pequeñas empresas les toca una reducción de los gastos generales para poder hacer importantes economías. Por otra parte, la realización de pequeñas obras independientes permite suprimir buen número de espacios comunitarios (los corredores, por ejemplo) y eliminar ascensores.

A estas economías potenciales se agrega un último factor que tal vez sea el más importante: construir menos viviendas permite, en cambio, ofrecer mejor calidad, una condición sin la cual

los nuevos apartamentos, como tantos otros que hay hoy en el mercado bruselense, no encontrarían compradores.

La calidad proviene de la racionalidad de los espacios interiores, del confort acústico y térmico, de las vistas y de la luz, de la presencia de jardines y terrazas agradables. Esto permite atender a una demanda real de ciertos tipos de vivienda, observada a escala de la villa, dentro de un conjunto tradicional que se integra en una manzana cerrada: 100 m² de media, 2 a 3 dormitorios.

Dado que ésta fue una calle comercial antigüamente muy animada, era lógico que las plantas bajas estuviesen dedicadas a comercios. Sus dimensiones fueron libremente interpretadas en función de las opciones mantenidas, o bien dos espacios encuadrando la entrada al edificio, o bien todo seguido si el acceso a las viviendas está situado lateralmente.

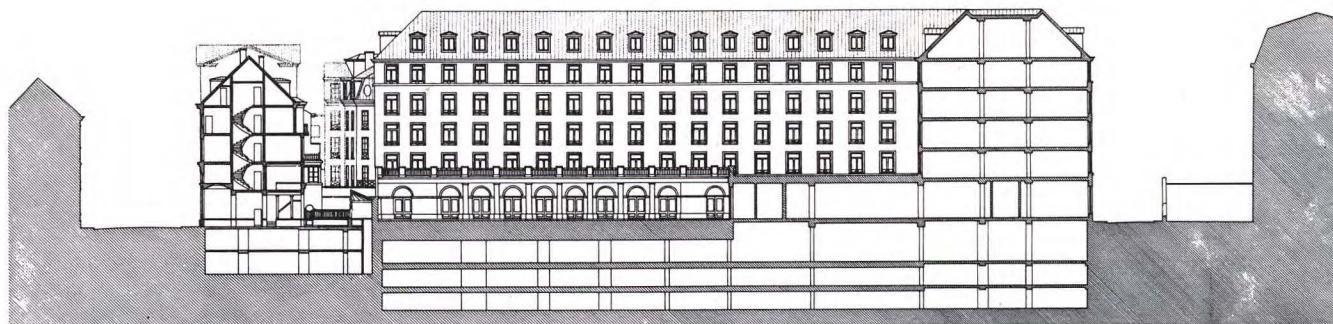
Para evitar la proliferación de almacenes, oficinas, sanitarios y demás actividades complementarias de la función comercial en la parte trasera de los edificios –o, peor aún, en los jardines privados–, el fondo de las tiendas se limita a propósito para permitir que las viviendas mantengan el contacto con el interior de la manzana. Los arquitectos han adoptado para ello las soluciones más variadas, probando a las claras que este tipo de limitación agudiza la imaginación. El subsuelo está dedicado a un aparcamiento colectivo que, en un principio, sólo estaba previsto que abarcase tres edificios y que finalmente se extendió a cinco. Además se duplicó su capacidad mediante el agregado de un segundo nivel. El importante aumento del espacio de aparcamiento se justifica

monolithic 150 meter facade building. The competition began and once the designs were examined, the winners were chosen: Gabriele Tagliaventi, Marc Heene, Michel Leloup, Sylvie Assassin, Nathalie Prat, Barthélémy Dumons, Philippe Gisclard, Valérie Nègre, Jean-Philippe Garric, Javier Cenicacelaya, Iñigo Salona, Liam O'Connor, John Robbins, Marie-Laure Petit and Joseph Altuna. The Atlante architecture studio was in charge of coordination and

implementation.
The starting point was the building of several small buildings set side by side, with the scale of the operation reduced to half of its authorized potential, from a total of 12,000 square meters to just

6,300. This diminished costs and ensured greater quality housing by rationalizing the floor space, sound and weather-proofing, views, light, and gardens and terraces.
Rue de Laeken had for centuries been a

SECCION B-B'



en un doble plano: por una parte se ha supuesto que los habitantes de estas viviendas podrían disponer de varios vehículos por familia y que por lo tanto era necesario responder a una demanda superior de plazas; por otra parte, teniendo en cuenta el proyecto de transformación de otros dos edificios contiguos todavía no afectados y propiedad de AG 1824, era preciso prever una cantidad suplementaria de plazas de aparcamiento.

La intervención en una calle... habitada

El lugar del concurso no estaba totalmente libre al comienzo de la operación. El Maestro de Obras no era propietario de todo el terreno. La adquisición de inmuebles situados en los dos ángulos de la manzana, –uno de ellos ocupado por oficinas y el otro por un comercio instalado desde varias generaciones en la esquina de la rue de Laeken y de la rue du Pont Neuf–, era primordial para la imagen de conjunto del proyecto. No era útil mantener las oficinas en la rue de Laeken, pero la droguería representaba un valor en la revitalización del entramado comercial. La negociación terminó con la compra de su inmueble (destinado a ser demolido para hacer sitio al solar nº 1) y el traslado de su actividad al comercio del solar nº 2 cuando éste quedara terminado. Así pues, las obras se desarrollaron en fases diferenciadas, lo que permitiría al droguero mantener su actividad.

La construcción del último edificio de viviendas previsto en el concurso terminó en junio de 1995. Desde el estudio hasta la vivienda unifamiliar de cinco dormitorios, el conjunto es sumamente rico, presentando infinitas variaciones:

highly transited commercial street, and the ground floors of these new buildings were therefore set aside for businesses. Yet depth was kept to a minimum so that the homes could contact the inside of the block. Variety prevails in this

apartamentos que ocupan todo el fondo y dan a la calle y al jardín interior; con ático y grandes terrazas; más íntimos sobre la esquina de las dos calles y con vistas sobre las perspectivas urbanas; en dúplex y hasta en tríplex, de uno, dos o tres dormitorios y de 35 a 320 m². El monto de la inversión global alcanza aproximadamente 500 millones de francos belgas. Actualmente las tres cuartas partes de las viviendas están alquiladas por una renta mensual que va de los 20.000 francos belgas para las más pequeñas hasta los 65.000 francos belgas para la casa unifamiliar, lo que está netamente por debajo de la media bruselense. Pero la operación no se detiene aquí. Hay toda una manzana en vías de rehabilitación.

La construcción de viviendas sobre la rue de Laeken es el corolario de una operación que, a costa de la demolición de una torre de oficinas obsoleta (¡la primera de su tipo en Bruselas!), permite la reconstrucción de un entramado urbano desbaratado desde hace más de veinte años y la recomposición, en patrones compatibles con el carácter histórico del barrio, de un trozo de ciudad donde cohabiten viviendas, comercios, un vasto conjunto de oficinas, una gama de casas antiguas –con sus patios, anexos y algunos talleres–, y, en el centro de la manzana, un jardín arbolado. Su reconstrucción no hubiera salido adelante de no haber estado incluida en una operación tan vasta que la hace indispensable y económicamente viable: ni el nuevo inmueble de oficinas –su superficie duplica prácticamente la capacidad de la torre original– ni las aproximadamente 600 plazas de aparcamiento que tiene reservadas, hubiesen sido aprobadas por los pote-

res públicos sin la compensación que representan las nuevas casas. Sin embargo, no hay nada que obligue al Maestro de Obras a desarrollar una estrategia que, en un distrito con fama de difícil, supusiese, además de la suma de edificios, también la de nuevos habitantes. La coyuntura de partida era favorable. Varias manzanas de las inmediaciones están en plena fase de rehabilitación, operaciones públicas de reconstrucción de viviendas sociales. La plusvalía producida por el proyecto global podía en este caso sobrepasar sin duda el rendimiento específico de las nuevas viviendas.

**Un inversor inmobiliario y
una sociedad cultural
decidieron aliarse para salvar
Laeken, con ayuda de
jóvenes arquitectos europeos.**

¿Acaso la operación en sí misma no será algo inimitable, único, una experiencia sin parvenir, un buen golpe mediático, una excepción de lujo? El lujo es haber podido plantearse todas las cuestiones que requiere una realización de este tipo; su mérito, haber abandonado el campo teórico para poner en marcha unas respuestas que no descuiden ni la ciudad, ni el espacio público, ni los habitantes, ni siquiera las exigencias a veces contradictorias de todos los actores del proyecto (arquitectos, constructores, financieros); su temeridad, haberse decidido a hacer frente desde el principio a los embates de la crítica y al debate público.

ensemble of homes, finished in June 1995: one story apartments, duplexes, triplexes and apartments with attics. The total investment made was 500 million Belgian francs, and rental prices are set below the Brussels average. A

collective parking area was built covering the space underneath five of the buildings. Yet the project does not only tackle Rue de Laeken itself. It goes on to demolish an obsolete office tower to make way for

rebuilding an area of the city that had been blighted for over 20 years and recomposing part of the city where homes, businesses, offices, old houses and a large garden with trees in the center of the block stand side by side.